Cacé FRC 762

DÉCRET

DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

SUR LES BAUX EMPHYTÉOTIQUES,

Du 18 avril 1791.

L'Assemblée nationale, ouï ses comités ecclésiastique, & de l'aliénation des domaines nationaux, décrète ce qui suit :

Article premier.

Les baux emphytéotiques légitimement faits sont ceux qui ont été revêtus de lettres-patentes dûment enregistrées, ou qui ont été homologués par arrêts ou jugemens en dernier ressort sur les conclusions du ministère public.

II.

Seront auſſi exécutés, quoique non revêtus des formalités ci-deſſus,

1°. Les baux emphytéotiques faits à portion de fruits, ceux paſſés par les ci-devant chapitres, corps & communautés, ſubſiſtans depuis vingt ans, & ceux paſſés par de ſimples bénéficiers depuis quarante ans ſans réclamation.

2°. Les baux moins anciens faits à la ſuite d'un bail de quatre-vingt-dix-neuf ans, ou de deux baux de plus de vingt-ſept ans chacun, du conſentement, ſoit des ſupérieurs, ſoit des corps & communautés avec leſquels la poſſeſſion étoit originairement indiviſe, & paſſés à une redevance au moins égale à celle portée aux baux antérieurs lorſqu'elle étoit en nature, & ſupérieure de moitié lorſqu'elle étoit en argent.

3°. Ceux dont la redevance n'excède pas la ſomme de 200 liv.

4°. Ceux, enfin, dont les preneurs prouveront que par des conſtructions, plantations ou autres améliorations faites à leurs dépens, les biens ont acquis une valeur double de celle qu'ils avoient à l'époque du bail.

III.

Ceux dont les baux ſont conſervés par les articles précédens, & qui juſtifieront avoir verſé, en exécution de la

déclaration du 22 juillet 1702, la finance à laquelle ils auront été taxés, jouiront pareillement des dix années qui leur ont été accordées par l'article X de cette déclaration, au-delà de celles fixées par leurs baux.

IV.

Il ne sera exercé aucune action en restitution de fruits, contre les détenteurs, qui n'étant dans aucune des exceptions ci-dessus, ne se trouvent pas maintenus dans leur jouissance.

V.

Les dispositions de l'article premier, & les première & troisième exceptions portées en l'article II, auront lieu, tant pour les contrats appelés appensionnemens ou locateries perpétuelles, que pour les baux à rentes foncières ou perpétuelles.

Et quant aux baux à cens ou rente foncière de biens qui étoient rentrés dans les mains des possesseurs ecclésiastiques, & dont ils étoient tenus de les vider aux termes des loix, lesdits baux à cens ou rente foncière seront exécutés, pourvu néanmoins que les nouvelles redevances ne soient pas inférieures aux anciennes.

VI.

Les dispositions des précédens articles ne s'appliquent qu'aux biens ci-devant ecclésiastiques, & non aux biens domaniaux.

VII.

Ne sont pas compris dans les dispositions de l'article 9 du décret du 14 mai, les baux passés par de simples bénéficiers pour un terme au-delà de neuf années & jusqu'à 18 ; mais lesdits baux seront exécutés pour ce qui reste à écouler des neuf premières années, & même pour les années qui excèdent ce terme, si la première desdites années excédantes se trouvoit commencée au 2 novembre 1789.

Quant aux baux de 18 à 29 ans, ils seront exécutés pour les années qui resteront à courir, si la dix-neuvième année se trouve commencée lors de la publication du présent décret.

Seront enfin exécutés les baux faits pour plus de neuf ans jusques à 29, & passés par les ci-devant chapitres, corps & communautés.

VIII.

Sont également nuls les baux faits par anticipation, c'est-à-dire, pour les maisons, *plus* d'un an avant l'expiration du bail, & pour les biens ruraux, *plus* de trois ans avant le premier octobre de l'année pendant laquelle le précédent fermier doit faire sa dernière récolte, excepté néanmoins lorsque les baux auront été faits par les ci-devant chapitres, corps ou communautés.

IX.

L'article précédent ne pourra néanmoins préjudicier aux adjudications déja faites ; ſous la condition que l'acquéreur ne ſera pas tenu à l'entretien du bail, dans les pays où les coutumes, ſtatuts ou réglemens fixent un moindre délai pour la légitime paſſation des baux.

X.

Les baux faits par anticipation, par de ſimples bénéficiers, ſeront encore maintenus lorſque l'exécution en aura été commencée avant le 2 novembre 1789, ou que le preneur jouiſſant en vertu d'un premier bail, en aura obtenu un ſecond ſous la condition de faire des conſtructions, plantations ou améliorations, & prouvera qu'il a rempli la condition.

XI.

La récolte de la préſente année 1791 ſera faite par tout fermier, ou cultivateur, qui ſans avoir de bail ſubſiſtant, a fait les labours & enſemencemens qui doivent la produire.

XII.

Lorſqu'il y aura ſoumiſſion pour les portions dont un fermier-général jouit par lui-même, il ſera, par des experts nommés par le fermier-général & le directoire du diſtrict, fait une eſtimation qui fixera le fermage

que pourroit produire la portion demandée. Le fermier-général aura la faculté, ou de laiſſer l'adjudicataire jouir de la portion vendue, en recevant de lui un dixième dudit fermage, ou d'en conſerver la jouiſſance en payant lui-même neuf dixièmes du fermage eſtimé à l'adjudicataire.

XIII.

En cas d'aliénation des portions compriſes en un bail général, ſoit ſous-affermées, ſoit conſervées, par le fermier-général, la redevance due par ce dernier diminuera du montant des neuf dixièmes, qui aux termes de l'article précédent & des diſpoſitions du décret du 31 décembre dernier, ſeront touchés par l'adjudicataire.

XIV.

Les rentes emphytéotiques, ou à vie, appartenantes à la nation, en vertu des actes maintenus par les diſpoſitions précédentes, enſemble la nue propriété des biens qui en ſont l'objet, pourront être aliénées aux conditions & ſuivant les règles qui vont être expliquées.

XV.

Les experts eſtimeront quel doit être le revenu des biens compris au bail emphytéotique ou à vie. Lorſque le revenu fixé par les experts excédera celui de la rente emphytéotique, le ſoumiſſionnaire ſera tenu d'of-

frir, 1°. vingt-deux fois le revenu de la rente emphytéotique; 2°. le capital de l'excédant ou même denier, mais eu égard à la non-jouiſſance que l'acquéreur éprouvera juſqu'à l'expiration du bail, le tout ſuivant les tables de proportion annexées au préſent décret.

TABLE DE PROPORTION,

Pour ſervir à l'estimation des biens donnés à emphytéoſe.

Le prix du revenu (excédant la redevance emphytéotique) étant fixé ſur le pied de 100 liv., pour 4 liv. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Valeur actuelle d'un revenu de 1000 liv., dont la jouiſſance eſt ſuſpendue juſqu'à l'expiration d'un bail emphytéotique.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail emphytéotique.	
PENDANT	FOIS.	Le revenu ſuſpendu par le bail.
5 ans . . . . . 17616 liv. ou . . .	17 . $\frac{8}{15}$ . .	
10 . . . . . 14005	14 . $\frac{2}{19}$ . .	
15 . . . . . 11294	11 . $\frac{5}{17}$ . .	
20 . . . . . 9043	9 . $\frac{1}{25}$ . .	
25 . . . . . 7241	7 . $\frac{6}{25}$ . .	
30 . . . . . 5798	5 . $\frac{49}{5}$ . .	
35 . . . . . 4642	4 . $\frac{9}{34}$ . .	
40 . . . . . 3717	3 . $\frac{33}{46}$ . .	
45 . . . . . 2976	2 . $\frac{41}{42}$ . .	

Suite de la table de l'autre part.

PENDANT			FOIS.	
50 ans	3238 liv. ou . . .	2 . $\frac{23}{34}$ . .		Le revenu
55	1908	1 . $\frac{10}{11}$ . .		ſuſpendu par
60	1528	1 . $\frac{9}{17}$ . .		le bail.
65	1223	1 . $\frac{2}{9}$ . .		
70	980 . . . . les	. $\frac{49}{50}$ . .		
75	784	. $\frac{51}{65}$ . .		
80	628	. $\frac{49}{78}$ . .		
85	503	. $\frac{50}{99}$ . .		
90	403	. $\frac{87}{67}$ . .		
95	322	. $\frac{19}{59}$ . .		
100	258	. $\frac{8}{31}$ . .		

TABLE DE PROPORTION,

Pour ſervir à l'eſtimation des biens donnés par bail à vie.

Le prix du revenu (excédant la rente portée au bail), étant fixé ſur le pied de 100 livres, pour 4 liv. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Valeur actuelle d'un revenu de 1000 liv., dont la jouiſſance eſt ſuſpendue par un bail à vie ſur une ſeule tête.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail à vie.

AGE DE LA TÊTE.		FOIS.	
5 ans	6205 liv. ou . . .	6 . $\frac{9}{44}$ . .	Le revenu
10	5907	5 . $\frac{39}{43}$ . .	ſuſpendu par
15	6531	6 . $\frac{17}{32}$	le bail.

Suite de la table de l'autre part.

Age de la tête.		fois.	Le revenu
20 ans	7183 liv. ou	7 $\frac{2}{11}$	fuſpendu par
25	7685	7 $\frac{24}{35}$	le bail.
30	8244	8 $\frac{10}{41}$	
35	8883	8 $\frac{83}{94}$	
40	9619	9 $\frac{23}{21}$	
45	10424	10 $\frac{14}{33}$	
50	11333	11 $\frac{1}{3}$	
55	12290	12 $\frac{15}{38}$	
60	13349	13 $\frac{25}{43}$	
65	14430	14 $\frac{26}{49}$	
70	15842	15 $\frac{16}{19}$	
75	17169	17 $\frac{12}{71}$	
80	18434	18 $\frac{23}{55}$	
85	19500	19 $\frac{1}{2}$	
90	20263	20 $\frac{5}{19}$	
95	21761	21 $\frac{51}{67}$	

TABLE DE PROPORTION,

Pour ſervir à l'eſtimation des biens donnés par bail à vie ſur deux têtes.

Le prix du revenu (excédant la rente portée au bail), étant fixé ſur le pied de 100 livres, pour 4 liv. $\frac{6}{11}$ de rente ou au denier 22.

Valeur actuelle d'un revenu de 1000 liv., dont la jouiſſance eſt ſuſpendue par un bail a vie ſur deux têtes.	Combien de fois il faudra payer le revenu excédant la redevance portée au bail.

Age des deux têtes.		Fois.	Le revenu
10 ans	3125 liv. ou	3 $\frac{81}{88}$	ſuſpendu par
20	3576	3 $\frac{53}{92}$	le bail.
30	3969	3 $\frac{94}{97}$	
40	4397	4 $\frac{25}{168}$	
50	4830	4 $\frac{83}{190}$	
60	5232	5 $\frac{76}{69}$	
70	5572	5 $\frac{4}{72}$	
80	5785	5 $\frac{22}{24}$	
20	4118	4 $\frac{2}{17}$	
30	4600	4 $\frac{3}{5}$	
40	5134	5 $\frac{2}{15}$	
50	5684	5 $\frac{25}{19}$	
60	6208	6 $\frac{26}{77}$	
70	6674	6 $\frac{37}{46}$	
80	6989	6 $\frac{90}{97}$	
30	5167	5 $\frac{1}{6}$	
40	5805	5 $\frac{62}{77}$	
50	6463	6 $\frac{25}{54}$	
60	7090	7 $\frac{1}{500}$	
70	7643	7 $\frac{9}{14}$	
80	8015	8 $\frac{1}{67}$	
40	6576	6 $\frac{53}{92}$	
50	7392	7 $\frac{29}{74}$	
60	8173	8 $\frac{24}{85}$	

Suite de la table de l'autre part.

AGE DES DEUX TÊTES.		FOIS.	Le revenu
70 ans	8868 liv. ou	8 . $\frac{79}{91}$	ſuſpendu par
80	9334	9 . $\frac{1}{3}$	le bail.
50	8412	8 . $\frac{7}{17}$	
60	9419	9 . $\frac{31}{74}$	
70	10330	10 . $\frac{32}{97}$	
80	10950	10 . $\frac{19}{20}$	
60	10722	10 . $\frac{13}{18}$	
70	11959	11 . $\frac{47}{49}$	
80	12815	12 . $\frac{22}{27}$	
70	13676	13 . $\frac{48}{71}$	
80	14983	14 . $\frac{58}{59}$	
80	16906	16 . $\frac{29}{32}$	

ARTICLE ADDITIONNEL.

Sur le rapport fait par les comités eccléſiaſtique & d'aliénation, réunis, des difficultés qui ſe ſont élevées dans pluſieurs départemens, par rapport à l'exécution de traités faits entre des ci-devant bénéficiers & des particuliers ou des compagnies de gens d'affaire, par leſquels les perſonnes qui ont contracté avec les bénéficiers ſe ſont engagées envers eux, moyennant des remiſes convenues, à leur faire des avances de

N.° 7. 173

fonds, & à percevoir le prix des baux qui seroient faits par le bénéficier lui-même en leur présence, & cependant un nombre d'années convenu, quelque fût le bénéfice dont le titulaire qui traitoit se trouvât pourvu, & dans le cas même où il acquerroit un nouveau bénéfice au lieu de celui qu'il possédoit;

L'Assemblée nationale considérant que les conventions dont il s'agit, caractérisent un traité particulier, propre à la personne beaucoup plus qu'au bénéfice, & qu'il ne sauroit être assimilé aux baux généraux des biens d'un bénéfice dont elle a ordonné l'exécution dans des circonstances & sous des conditions désignées:

Déclare que les traités dont il vient de lui être rendu compte ne sont point dans le cas d'être exécutés par la nation, & néanmoins, attendu que ceux qui avoient consenti lesdits traités les ont exécutés de fait pendant le cours de l'année 1790, décrète que leur exécution ne cessera qu'à compter du premier janvier dernier.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.